



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl samosoudkyní JUDr. Vladimírou Duškovou v právní věci žalobce: **Společenství vlastníků jednotek pro dům Kosmonautů 717/4 a Kosmonautů 718/6 Karlovy Vary - Rybáře**, IČ 75055821, Kosmonautů 717/44, 360 05 Karlovy Vary - Rybáře, zast. JUDr. Pavlem Tomkem, advokátem, se sídlem Polská 4, 260 20 Karlovy Vary, Drahovice proti žalovanému: **P■■■ K■■■**, nar. ■■■■■■, ■■■■■■, o zaplacení částky 30.408,- Kč s přísl.

t a k t o :

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku **30.408,- Kč** s úrokem z prodlení 8,05% ročně z částky:
4.344,- Kč od 16.6.2014 do zaplacení
4.344,- Kč od 16.7.2014 do zaplacení
4.344,- Kč od 16.8.2014 do zaplacení
4.344,- Kč od 16.9.2014 do zaplacení
4.344,- Kč od 16.10.2014 do zaplacení
4.344,- Kč od 16.11.2014 do zaplacení
4.344,- Kč od 16.12.2014 do zaplacení
to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náklady řízení ve výši **13.142,- Kč** do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám JUDr. Pavla Tomka, advokáta z Karlových Varů.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se domáhal, aby mu žalovaný zaplatil částku 30.408,- Kč s přísl., a to z titulu dluhu na platbách do fondu oprav a do fondu služeb za období červen 2014 až prosinec 2014 po 4.344,- Kč měsíčně.

Žalovaný navrhoval zamítnutí žaloby, odkazoval na rozhodnutí Vrchního soudu v Praze včetně soudu ústavního. V rozhodnutí soudu je uvedeno, že nelze s úspěchem požadovat dlužné zálohové platby, ty se stávají položkou vyúčtování, z něhož mohou příp. vzejít nedoplatky, ty má pak vlastník teprve vymáhat. Uváděl dále, že je třeba ještě prokázat právní vztah mezi účastníky, že žalobce je oprávněn dlužné částky vymáhat.

Z výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného u Krajského soudu v Plzni, oddíl S, vložka 4284 bylo zjištěno, že dnem 19.11.2005 bylo zapsáno Společenství vlastníků jednotek pro dům Kosmonautů 717/4 a Kosmonautů 718/6, Karlovy Vary – Rybáře – žalobce. Z výpisu z katastru nemovitostí, katastrální pracoviště pro Západočeský kraj, pracoviště Karlovy Vary, LV [REDAKCE] bylo zjištěno, že žalovaný P [REDAKCE] K [REDAKCE] je veden jako vlastník bytové jednotky č. [REDAKCE] v budově [REDAKCE] č.p. [REDAKCE], [REDAKCE], byt. dům LV [REDAKCE] včetně podílu na stavebních parcelách a částech domu. Tuto nemovitost žalovaný nabyt smlouvou darovací ze dne 3.12.2009 s právními účinky vkladu ke dni 3.12.2009. Ze stanov Společenství vlastníků jednotek – žalobce ze září 2005 včetně dodatku č. 1 schváleného na shromáždění v listopadu 2009 bylo v článku I. zjištěno, že Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou vzniklou na základě zákona č. 72/94 Sb. Podle odstavce dvě tohoto článku členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě, společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek. Společenství jakožto právnická osoba je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku. Podle článku III. je předmět činnosti společenství uveden mezi jiným i v odstavci čtyři, že při plnění úkolů podle zákona o vlastnictví k bytům a stanov zajišťuje společenství mezi jiným i vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství, na náklady spojené se správou domu a pozemku – příspěvky na správu domu a pozemku. Vede evidenci plateb členů společenství, které mají být vybírány a společenství zajišťuje včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství. Jedním z orgánů společenství dle článku VI. je i shromáždění, jakožto nejvyšší orgán společenství a má mezi jiným stanovit výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, způsob jejich placení i dalších příspěvků, výši záloh na úhradu za služby, do fondu oprav a rozúčtovávat cenu služeb na jednotlivé členy společenství, vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem. Podle článku XIII. jsou členy společenství fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo, a to podle písm. b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství. Článek XIV., odst. 2 upravuje řadu povinností člena společenství jakožto vlastníka jednotky, mezi jiným je zde uvedeno, že má dodržovat stanovy, plnit usnesení orgánu společenství, hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování. V odstavci 1 je stanoveno právo člena společenství, mezi jiným je právo předkládat orgánu společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti a má právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků, nahlížet do písemných podkladů, účastnit se jednání shromáždění. Podle dodatku č. 1 stanov je uvedeno, že se doplňuje odstavec k článku XVII., kdy je vlastník bytu povinen vždy nejpozději do 15. dne běžného měsíce uhradit předepsanou platbu za užívání bytu a služeb včetně platby do fondu oprav. Pokud tak vlastník neučiní, vyúčtuje mu správce nemovitosti krom úroku z prodlení smluvní pokutu. Tato změna byla na schůzi shromáždění schválena jednomyslně. Z evidenčního listu a z vyúčtování služeb a nájemného za období leden až listopad 2014 bylo zjištěno, že pokud jde o žalovaného, měl předepsané platby

v celkové výši 4.344,- Kč měsíčně a za žalované období od června 2014 do listopadu 2014 nebylo ničeho uhrazeno na předepsaných platbách. O měsíční výši těchto plateb byl žalovaný informován, jak plyne z jeho podpisu při převzetí předpisu úhrad.

Věc byla soudem posouzena dle výše uvedených ustanovení platných stanov žalobce včetně jeho dodatku platných v rozhodné době a podle ust. § 1180 a 1181 nového občanského zákoníku.

Po zhodnocení provedených důkazů má soud za to, že žalobce je právnickou osobou řádně zapsanou v rejstříku společenství u Krajského soudu v Plzni, je aktivně legitimován k podání této žaloby, neboť jedním z jeho řady úkolů je po zajištění správy domu a pozemků, dbát na to, aby zálohy do fondu oprav a platby za služby byly řádně ve stanovených lhůtách hrazeny. Žalovaný je pasivně legitimován, neboť je prokázáno, že je vlastníkem bytové jednotky č. [REDAKCE] v budově [REDAKCE]. Podle dikce zákona o vlastnictví k bytům a znění stanov lze učinit závěr, že žalovaný je z tohoto titulu členem žalobce a proto se pak na něho vztahují pasáže ve stanovách upravující podrobně jeho práva a povinnosti. Jednou ze základních povinností žalovaného je, aby do každého 15. dne v měsíci platil stanovené částky jako úhradu za služby a zálohy do fondu oprav v celkové výši 4.344,- Kč měsíčně. Z toho činí výdaje za služby 3.228,- Kč, což zahrnuje poplatky na studenou vodu, zálohu na topení, na teplo, odpad, společnou elektřinu, výtah a pojištění a ostatní správní výdaje a dále částka 1.116,- Kč jako záloha do fondu oprav, která nepochybně podléhá pravidelnému ročnímu vyúčtování, z něhož vznikne ve vztahu k žalobci buď přeplatek nebo nedoplatek, který by měl být pak řádně vyrovnán. Je prokázáno, že žalovaný tuto svou povinnost v rozhodném období neplnil a dluží žalovanou částku. Nezaplatil jí ani přes písemnou upomínku. Soud považuje nárok žalobce ve smyslu ujednání v platných stanovách společnosti včetně dodatku i ve smyslu výše uvedených ustanovení nového občanského zákoníku za důvodný, a to vzhledem k tomu, že žalovaný je v prodlení, je důvodný i jeho požadavek na zaplacení zákonného úroku z prodlení od splatnosti jednotlivých měsíčních plateb. Námitky žalovaného považuje soud za nedůvodné. Z právního hlediska je žalovaný jako vlastník bytu členem společenství vlastníků jednotek pro dům Kosmonautů 717/4 a 718/6 Karlovy Vary – Rybáře. Argumentace žalovaného, když se odvolával na soudní judikaturu rovněž v tomto případě neobstojí, neboť závěry těch soudů nedopadají na tento případ. Žalovaný má prvořadou povinnost platit vždy do 15. dne toho kterého měsíce hradit předepsané platby – za služby i zálohy do fondu oprav. Žalovaný za sporné období tuto povinnost vůbec neplnil, a to nejen v tomto případě, ale i v jiných případech, kdy byly řešeny soudně – sp. zn. 47 Cm 229/2012, 44 Cm 290/2012, 46 Cm 19/2013, 50 Cm 31/2014 a 47 Cm 99/2014.

Podle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. bylo rozhodnuto o náhradě nákladů řízení. Žalobce byl ve věci úspěšný, proto má právo na účelně vynaložené náklady, které spočívají v nákladech za soudní poplatek 1.521,- Kč, dále 3 režijní paušály po 300,- Kč, dále 3 úkony právní služby po 2.340,- Kč, náhrada za promeškaný čas na cestě 6 půlhodin 600,- Kč, dále cesta autem Karlovy Vary – Plzeň a zpět dle platné vyhlášky 1.084,- Kč spolu s 21% DPH 2.017,- Kč, celkem tedy 13.142,- Kč.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu podepsaného.

Nebude-li povinnost žalovaného splněna dobrovolně, lze se jejího splnění domáhat návrhem na výkon rozhodnutí.

Krajský soud v Plzni
dne 30.06.2015

Za správnost vyhotovení:
Ludmila Urbanová

JUDr. Vladimíra Dušková, v.r.
samosoudkyně